



Ris.mun. 5056 del 13.01.2015

16 gennaio 2015

MM N. 60 /2015

Richiesta di un credito supplementare di CHF 1'161'000.-- per la costruzione degli spazi del Centro di pronto intervento da asse 20 a 23 al piano terreno, 1° piano e copertura

Al Lodevole Consiglio Comunale di Mendrisio,
Signori Presidente e Consiglieri,

CENTRO DI PRONTO INTERVENTO – CONSIDERAZIONI GENERALI

Il Messaggio municipale N. 118 /2012 è il documento di riferimento con il quale è stato richiesto un credito di costruzione di CHF 25'219'000.-- per la realizzazione della prima fase del Centro di pronto intervento (CPI) e un credito di progettazione di CHF 780'000.-- per la progettazione della seconda fase.

In questo Messaggio municipale si precisavano inoltre i contenuti delle due fasi del progetto "Fuori porta" per le quali è stata ottenuta un'unica licenza edilizia (21.06.2011). L'edificio sarà certificato Minergie-P e la documentazione per la pre-certificazione è stata consegnata per l'intero edificio ciò che ha richiesto un'approfondita e completa progettazione per le due fasi.

Al termine della fase 1 sarà rilasciata una certificazione per questa singola fase di costruzione.

Il progetto illustrato nel MM N. 118 /2012 prevedeva che gli spazi del progetto "Fuori porta" fossero destinati a:

1ª fase (fase 1)

Seminterrato: autorimesse e depositi per pompieri, protezione civile, polizia, locali tecnici;

Piano terreno: spazi amministrativi e di servizio per pompieri e polizia;

- 1° piano: spazi amministrativi e di servizio per protezione civile e polizia;
- 2° piano: spazi di servizio e amministrativi senza destinazione specifica e posteggio esterno;
- 3° piano: spazi di servizio con sala riunione modulabile, spazio mensa, palestra / simulation / posto comando.

2ª fase (fase 2)

Seminterrato: autorimesse e depositi per Aziende Industriali Municipalizzate (AIM);

Piano terreno: spazi amministrativi e di servizio per AIM;

- 1° piano: spazi amministrativi e di servizio per AIM;
- 2° piano: spazi amministrativi AIM;
- 3° piano: spazi amministrativi UTC e da definire;
- 4° piano: spazi amministrativi da definire.

Inoltre si ipotizzava che a conclusione della fase 1, gli uffici AIM e UTC presenti in Via Vela 9 negli stabili da demolire per la fase 2 venissero temporaneamente trasferiti al 2° e 3° piano dell'edificio fase 1.

La fase 1 si estendeva nel seminterrato fino all'asse 23, mentre al piano terreno e 1° piano fino all'asse 20.

CPI - COSTRUZIONE FASE 1

È importante considerare che nell'ambito della costruzione della fase 1 a livello impiantistico sono già state eseguite diverse opere per la fase 2. Tutti gli interventi descritti in questo capitolo sono già previsti nel credito stanziato dal Legislativo con la ratifica del MM N. 118 /2012.

Tutta la progettazione e il dimensionamento del settore riscaldamento ventilazione e raffrescamento sono stati sviluppati per l'intero progetto "Fuori porta".

Le canalizzazioni, la cui evacuazione avviene a valle del CPI verso Via Vignalunga, sono state dimensionate e già eseguite in funzione anche dei bisogni della fase 2.

L'entrata principale dell'acqua potabile è pure stata eseguita per soddisfare i bisogni dell'intero edificio "Fuori porta".

L'impianto di sonde geotermiche è stato eseguito nella sua totalità sotto la platea della fase 1, ma l'intero campo di sonde composto da trenta pezzi (profondità media di scambio a 100 metri) raggiungerà la sua resa ottimale solo con il completamento della fase 2. La sola fase 1 ha esigenze limitate ad una resa massima di 15 sonde, pertanto fino alla costruzione della fase 2 l'impianto funzionerà con una resa ridotta.

La centrale termica e le sotto centrali sono state predisposte per ospitare anche gli impianti e la termopompa della fase 2, mentre tutte le condotte principali di distribuzione in platea sono già state eseguite.

Pure tutta la progettazione e il dimensionamento del settore elettrico sono stati sviluppati per l'intero progetto "Fuori porta".

In questa prima fase il quadro principale di distribuzione è già stato predisposto per l'intero edificio e il generatore di soccorso che sarà posato è anche dimensionato per i fabbisogni della fase 1 e 2.

POLIZIA CANTONALE

Ad inizio marzo 2013 il Comando della Polizia cantonale ha scritto al Municipio chiedendo la disponibilità ad una verifica di massima per l'insediamento nella fase 2 di un settore del Reparto Mobile del Sottoceneri unificandolo con altri servizi della Polizia cantonale che oggi hanno sede in proprietà dello Stato nel Mendrisiotto.

La superficie netta indicativa era stata stimata in 1'700 mq e 20 posteggi in autorimessa.

Da una prima sommaria analisi l'Ufficio tecnico comunale aveva già potuto constatare che non sarebbe stato possibile insediare la Polizia cantonale mantenendo il programma spazi della fase 2 proposto nel MM N. 118 /2012. Il cambiamento intervenuto nell'ambito della progettazione è già stato annunciato dal Municipio con la presentazione dei Messaggi relativi ai preventivi 2014 e 2015 e consuntivi 2013.

Durante tutto il 2013 si è lavorato all'affinamento del progetto di massima per insediare gli spazi della Polizia cantonale nella fase 2, ciò che ha portato verso la fine dell'anno all'ottimizzazione dell'occupazione degli spazi della fase 1 e meglio:

- la sala conferenze modulabile è stata traslata dal 3° piano al 2° piano (assi 3-10) con l'accesso diretto sotto il portico del 3° piano dal posteggio posto sul tetto dell'edificio;
- l'ufficio tecnico è definitivamente ubicato al 3° piano (assi 3-10);
- la palestra – sala simulazioni della Polizia comunale non è realizzata in fase 1, ma è inserita in fase 2 con possibilità d'uso anche da parte della Polizia cantonale.

In questo periodo ci sono pure stati i primi scambi con il Cantone per un'offerta di locazione o di vendita degli spazi d'interesse alla Polizia cantonale.

A fine febbraio 2014 il Cantone ha espresso il proprio interesse ad un'accresciuta collaborazione tra la Polizia comunale e cantonale sottoponendo al Municipio la proposta di realizzare uno sportello comune di Polizia e un unico locale di condotta, presso il quale saranno attivi agenti della Polizia comunale e della Polizia cantonale. Una modalità di lavoro che permette di razionalizzare gli spazi, evitando così doppioni, come pure la complementarietà delle mansioni di accoglimento dell'utenza e di gestione delle attività.

Il 15 ottobre 2014, dopo un fitto scambio epistolare e di incontri sulle condizioni finanziarie per locazione o vendita fra Comune e Cantone, con quest'ultimo che conferma a più riprese il principio di condivisione della gestione dell'utenza e delle attività di condotta, il Consiglio di Stato ha trasmesso al Municipio la sua decisione definitiva di acquistare gli spazi (proprietà per piani) necessari alla Polizia cantonale nella fase 2 del CPI.

SOLUZIONE PROGETTUALE

Ad inizio aprile 2014 l'Ufficio tecnico comunale informava il Municipio degli sviluppi del progetto e soprattutto di aver individuato con i progettisti e i servizi cantonali una soluzione progettuale che interpreta al meglio la volontà espressa di aver uno sportello comune e un'unica centrale operativa. Questa soluzione imponeva da subito delle modifiche di progetto in fase 1 richiedendo la realizzazione di almeno un modulo supplementare (asse 20-21, piano terreno e 1° piano) così come la riorganizzazione dei flussi di lavoro della Polizia comunale per poter organizzare lo sportello comune (gestione dell'utenza) al piano terreno e la centrale operativa (attività di condotta) al 1° piano.

Prima delle vacanze estive si imponevano pertanto alcune scelte per le esigenze di cantiere susseguenti al nuovo layout degli spazi.

Ritenuta acquisita l'esigenza di edificare un modulo supplementare per soddisfare il nuovo layout assunto dalle Polizie (spazi finiti), l'Ufficio tecnico comunale e i progettisti hanno esteso le loro riflessioni sull'opportunità di realizzare al grezzo da subito anche i moduli (assi) da 21 a 23 dal piano terreno al 1° piano (soletta posteggio 2° piano) allineando di fatto tutta la costruzione della fase 1 all'asse (modulo) 23 ritenuto che il piano cantina (autorimessa Protezione civile) è già edificato fino a quell'asse.

La realizzazione di tutto l'edificio fino all'asse 23 permette infatti di dare una maggiore continuità al cantiere, di realizzare l'impermeabilizzazione definitiva dell'intera copertura del 1° piano (posteggio al 2° piano) e di creare delle migliori e più agevoli condizioni per l'accesso provvisorio al posteggio.

Con questa nuova esecuzione si è così evitato di eseguire in fase 1 delle opere per circa Fr. 125'000.-- che sarebbero poi dovute essere rimosse in fase 2.

COSTI

L'investimento per la realizzazione degli spazi finiti per l'asse 20 – 21 e degli spazi grezzi per gli assi 21 – 23 è quantificato dal team di progetto in Fr. 1'285'000.-- così suddivisi:

| CCC | Opera | Totale parziale, Fr. | Totale, Fr. |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------|
| 1 | Lavori preparatori <i>Asse 20 – 21</i> <i>Asse 21 - 23</i> | <i>3'564.00</i> <i>7'236.00</i> | 10'800 |
| 2 | Edificio <i>Asse 20 – 21</i> <i>Asse 21 - 23</i> | <i>613'872.00</i> <i>511'596.00</i> | 1'125'468 |
| 4 | Lavori esterni <i>Asse 20 – 21</i> <i>Asse 21 - 23</i> | <i>32'400.00</i> <i>64'800.00</i> | 97'200.00 |
| 5 | Costi secondari e transitori <i>Asse 20 – 21</i> <i>Asse 21 - 23</i> | <i>28'512.00</i> <i>22'896.00</i> | 51'408.00 |
| TOTALE | | | 1'284'876.00 |
| | <i>Asse 20 – 21</i> | <i>678'084.00</i> | |
| | <i>Asse 21 - 23</i> | <i>606'792.00</i> | |
| TOTALE ARROTONDATO | | | 1'285'000.00 |

Il risparmio relativo alle opere che si sarebbero dovute eseguire in fase 1 e successivamente smantellare in fase 2 è stato quantificato in:

| Opera | Totale, Fr. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Differenza fra ponte provvisorio e rampa d'accesso provvisoria al posteggio 2°P | 70'000.00 |
| Impermeabilizzazione a due strati su soletta copertura PC e isolamento parete di chiusura | 25'000.00 |
| Scarichi per evacuazione acque piovane soletta copertura PC | 5'000.00 |
| Riempimento parziale sopra soletta copertura PC per ripristino Via Castellaccio | 15'000.00 |
| IVA | 9'200.00 |
| TOTALE (arrotondato) | 124'000.00 |
| <i>Asse 20 – 21</i> | <i>65'772.00</i> |
| <i>Asse 21 - 23</i> | <i>58'428.00</i> |

L'investimento complessivo per la realizzazione già in fase 1 degli spazi agli assi 20 – 23 è quindi di Fr. 1'161'000.--:

| Opera | Totale, Fr. |
|---------------------------------------------------|---------------------|
| Investimento realizzazione assi 20 – 23 in fase 1 | 1'285'000.00 |
| Opere previste in fase 1 da smantellare in fase 2 | -124'000.00 |
| TOTALE | 1'161'000.00 |

Ritenuto l'avanzamento del cantiere e il rispettivo piano di finanziamento, l'Ufficio tecnico comunale e il team dei progettisti hanno proposto che i pagamenti di Fr. 1'161'000.-- possano essere anticipati nel credito di costruzione della fase 1, a condizione che questo importo sia poi inserito nel successivo Messaggio municipale per le attrezzature d'esercizio e l'arredamento.

Pertanto il Municipio all'unanimità ha deciso in data 29 luglio 2014 di autorizzare l'edificazione degli assi 20 – 21, piano terreno e 1° piano come spazi finiti e assi 21 – 23, piano terreno e 1° piano come spazi grezzi.

Alla ripresa dei lavori in cantiere dopo le ferie estive ha preso avvio la realizzazione della struttura degli assi 20 – 23, piano terreno e 1° piano compresa la copertura (soletta 2° piano).

L'approfondimento delle necessità relative alle attrezzature d'esercizio e l'arredamento, richieste dalla Polizia comunale e dai Pompieri, hanno comportato un maggior onere di approfondimento, il quale ha purtroppo generato un ritardo nella presentazione della sopraccitata richiesta di credito. I lavori di esame delle attrezzature tecniche sono ancora in corso e il relativo Messaggio sarà presentato al Consiglio comunale nel corso del primo trimestre del corrente anno. Il Municipio ha quindi deciso di scorporare da tale Messaggio la parte inerente all'aggiornamento del credito di costruzione necessario alla realizzazione della prima fase del progetto "Fuori Porta".

FINANZIAMENTO

L'investimento è un anticipo della seconda fase che è inserita nell'ultimo aggiornamento del Piano delle Opere Prioritarie con priorità di grado 2. Pertanto l'opera è prevista nel Piano finanziario 2013-2020 della Città. Il Municipio rileva infine che l'avvio della seconda fase è previsto immediatamente dopo la conclusione della prima, per rispondere alle esigenze di trasferimento della Polizia cantonale nel nuovo edificio.

La realizzazione degli assi da 20 a 21, di pertinenza della Polizia comunale, generano un investimento netto a carico della Città di Mendrisio, importo quantificato in Fr. 612'312.--. Per la costruzione degli spazi grezzi dall'asse 21 all'asse 23, di futura pertinenza della Polizia cantonale, l'investimento sarà recuperato con l'acquisto in proprietà per piani da parte dell'Amministrazione cantonale. L'anticipo delle opere, che saranno in seguito oggetto della cessione al Cantone, sono stimate in Fr. 548'364.--. Pertanto l'investimento netto supplementare stimato a carico della Città ammonta a Fr. 612'312.--.

Le costruzioni edili, conformemente ai disposti dell'art. 158 LOC e dell'art. 12 cpv. 2 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni, sono ammortizzate con un tasso minimo del 6%. Gli oneri finanziari medi supplementari generati dall'investimento per la costruzione degli assi da 20 a 23 ammontano a Fr. 30'620.-- così ripartiti:

- l'ammortamento amministrativo annuo sul valore residuo è del 6% e ammonta a circa Fr. 36'740.00, l'ammortamento medio annuo assomma quindi a Fr. 18'370.00 (tasso 3%);
- gli interessi passivi sul capitale medio investito ammonta a circa Fr. 12'250.00 (tasso d'interesse 4%).

Fondo Energie Rinnovabili

Sin dalla stesura del bando di concorso per il Centro di pronto intervento nel 2008 il Municipio, coerentemente con la propria politica energetica e ambientale, aveva deciso di adottare per questo edificio lo standard Minergie-P, per quegli anni uno standard estremamente ambizioso dal punto di vista energetico e impegnativo dal punto di vista realizzativo.

I maggiori costi imputabili a questa decisione si sono nel frattempo attenuati grazie all'evoluzione della tecnica, del mercato e all'innalzamento delle prescrizioni obbligatorie per gli edifici pubblici.

A conferma della lungimirante scelta fatta in fase d'impostazione del progetto, agli inizi del 2014 è istituito a livello cantonale il Fondo per le energie rinnovabili (FER) sulla base della Legge cantonale sull'energia e della Legge istitutiva l'Azienda elettrica ticinese.

Queste nuove basi legali nell'ambito del Piano energetico cantonale hanno permesso la creazione di un fondo a favore dell'efficienza energetica e delle energie alternative di cui una parte è destinata alle attività promosse dai Comuni tra cui il Regolamento del FER del 29 aprile aggiornato l'8 luglio 2014 all'art. 30 cpv. 1 e 2) menziona:

- a) *Risanamento del proprio parco immobiliare e quello in comproprietà;*
- b) *Costruzione di nuovi edifici ad alto standard energetico;*
- c) *Interventi sulle proprie infrastrutture;*
- d) *Realizzazione di reti di teleriscaldamento alimentate prevalentemente con energie rinnovabili;*
- e) *Implementazione di reti intelligenti (smartgrid);*
- f) *Incentivi in ambito di efficienza e di risparmio energetico a favore dei privati, delle aziende e degli enti pubblici;*
- g) *Altri provvedimenti adottati per promuovere un'utilizzazione più parsimoniosa e razionale dell'energia elettrica.*

Possono essere riconosciuti anche investimenti già realizzati o in corso d'opera, attivati a bilancio dopo il 1° gennaio 2009, nella misura massima del valore residuo allibrato a bilancio.

In base alla decisione del Dipartimento del territorio del 23 settembre 2014 il contributo annuo per la Città di Mendrisio (parametrizzato in base ai dati 2013) è stato quantificato in Fr. 987'592.--.

In base a quanto sopra il Municipio e i vari Dicasteri stanno valutando quelli che potrebbero essere i fabbisogni nei primi due anni per implementare degli incentivi a favore dei privati e delle aziende (lettera f) e per il risanamento dell'illuminazione pubblica (lettere c, g) così come quelle per il risanamento e la conversione degli impianti di riscaldamento esistenti (lettera a).

Nel frattempo si dovrà valutare il coordinamento della destinazione di queste risorse con il Piano energetico comunale (PECo) del 2013 per assicurare lo sfruttamento più efficace dal punto di vista della riduzione del fabbisogno di energia e delle emissioni di gas serra.

Ad ogni modo, il Municipio propone di investire Fr. 480'000.-- del fondo FER a favore della prima fase di costruzione del progetto "Fuori Porta". In pratica tale operazione permette di quasi neutralizzare gli oneri finanziari supplementari generati dall'anticipo delle opere oggetto del presente Messaggio. Pertanto l'investimento netto supplementare a carico della Città sulla prima fase di realizzazione del progetto "Fuori porta" assomma a Fr. 132'636.--.

| | Fr. |
|--------------------------------------------------------|-------------------|
| Investimento lordo supplementare | 1'161'000.00 |
| ./. Partecipazione Cantone per spazi Polizia cantonale | 548'364.00 |
| ./. Finanziamento fondo FER | 480'000.00 |
| Investimento netto supplementare | 132'636.00 |

Il Municipio è rammaricato che il tempo investito nella negoziazione con il Consiglio di Stato per poter insediare la Polizia cantonale nel progetto "Fuori Porta" ha comportato uno sfasamento fra i tempi di realizzazione di alcune opere necessarie per tale occupazione e l'iter di approvazione del relativo credito supplementare.

L'azione dell'Esecutivo è stata motivata solo dalla necessità di non compromettere l'insediamento della Polizia cantonale nel nuovo edificio. A parziale giustificazione, il Municipio ricorda che le opere supplementari previste nel presente Messaggio non comportano un aggravio degli oneri finanziari a carico del conto di gestione corrente rispetto a quanto previsto nel piano finanziario 2013-2020 della Città.

Si confida pertanto nell'approvazione di codesto onorando Consiglio.

Il Municipio, la Cancelleria e l'Ufficio tecnico comunale sono a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e di discussione.

Nel mentre vi proponiamo, Signori Presidente e Consiglieri, di

risolvere

- 1. Al Municipio è concesso un credito supplementare di Fr. 1'161'000.00 per la realizzazione degli assi 20 – 21, piano terreno e 1° piano come spazi finiti e assi 21 – 23, piano terreno e 1° piano come spazi grezzi del Centro di pronto intervento.**
- 2. La spesa è registrata nel Conto investimenti – voce 503 “Costruzioni edili”.**
- 3. Il prelevamento del fondo FER di Fr. 480'000.00 è registrato in diminuzione della spesa d’investimento.**
- 4. Il credito è da utilizzare entro il 31 dicembre 2015.**

Il Messaggio è demandato all’esame della Commissione delle Opere Pubbliche.

Con osservanza.

Per il Municipio

Lic. oec. HSG Carlo Croci
Sindaco

Lic. rer. pol. Massimo Demenga
Segretario